

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 94608:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 2006/2007. Klagerne overtog ejendommen den 1/10 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/7 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

...

8. Loftet/etageadskillelser

8.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt- råd-, svampe
Eller insektskader i loftet/etageadskillelser?

☒ ☐

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Før 2015, ved tidligere ejer. Han har fået lavet udluftning og udbedret det."

I klageskema af 17/12 2019 til nævnet samt i vedlagte klagebrev har klagerne repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet har afvist at erstatte manglende ventilation i en loftsrum i en beboelsesbygning opført 2007. Der er massiv forekomst af skimmel som følge af den manglende tilstrækkelige ventilation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ankenævnet for Forsikring

2.

94608

Dækning for en rimelig og nødvendig udbedring af den manglende ventilation, skimmelsanering og kvalitetssikring i den forbindelse samt for min udgift til rådgivers arbejde med at påklage afgørelsen til DBF kr. 2.800 kroner inklusive moms.

...

Vores klienter har anmeldt forholdet til DBF den 24. oktober 2019.

...

Sagen drejer sig om et undertag, der er voldsomt angrebet af massiv skimmelvækst i et omfang, der er ud over, hvad vores klienter med rette kan forvente henset til husets alder (bygget 2007) og den omstændighed, at forholdet ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været.

Fotoet er illustrativt for tilstanden af hele undertaget og flere fotos er vedlagt klagen:

...

I henhold til praksis hos Ankenævnet for Forsikring, så kan en massiv forekomst af skimmel i sig selv konstituere en dækningsberettiget skade.

Det er korrekt, at træværket ikke fremstod egentlig opfugtet, men der er af [fugttekniker] målt en luftfugtighed i tagrummet på op i 80erne procentmæssigt. Det er over det almindelige og forventelige i et tagrum – også på denne tid af året.

Der er et ventilationsproblem i tagrummene på formentlig samtlige af de huse, som har været eksisterende siden husene blev opført. Der er tale om en klynge på 12 boliger, som vores klienters hus er en del af.

Der har tilsyneladende hele tiden været en u hensigtsmæssig høj og vedvarende forekomst af skimmelvækst på undertagene i ihvertfald 7 af disse huse. Vores klienter har ikke været i kontakt med alle husejerne.

Vi henviser til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, skadeeksemplerne for dækkede skader. Her fremgår det, at skader på grund af mangelfuld ventilation er dækket af ejerskifteforsikringen:

Tagkonstruktion	- kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær - utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader - mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp
-----------------	--

Dette støtter vores klienters krav om erstatning.

Huset er færdigmeldt 3. oktober 2007 i henhold til byggesagsmappen hos kommunen:

...

Der er således tale om et byggeri, der på tidspunktet for skadeanmeldelsen kun var 12 år gammelt.

Det er vores opfattelse, at der ikke bør forekomme massiv skimmelvækst i en tagkonstruktion fra 2007. Der er aktuelt en risiko for, at den massive skimmelvækst spreder sundhedsskadelige skimmelsvampesporer til beboelsen nedenunder. Der er indført tæthedskrav, som gælder for byggeriet på tidspunktet for opførelsen, hvilke tæthedskrav umiddelbart ikke er fulgt siden der kan opstå en så voldsom forekomst af sundhedsskadelig skimmel på undertaget.

Hertil kommer, at et loftsrum skal udføres vel ventileret. Og er et måske diffusionsåbent undertag og nogle få eftermonterede udluftningsventiler ikke tilstrækkeligt, bør der udarbejdes en plan af et rådgivende ingeniørfirma for, hvad der skal til for at ventilere tagkonstruktionen tilstrækkeligt.

Til orientering er der i andre solgte huse i denne klynge boliger oplyst om forholdet med skimmelvækst på undersiden af undertaget, så andre bygningssagkyndige har altså vurderet, at forholdet bør beskrives i tilstandsrapporten. Der er adgang til at besigtige loftsrummet, så det har ikke været et issue for den bygningssagkyndige. Vores klienter har aktuelt kendskab til 7 huse med skimmelskadede undertage og 2 af disse huse er solgt og har i tilstandsrapporterne fået bemærkning om skimmelskadede undertage. Heraf har nr. ... fået en K3. Det har beboerne bekræftet over for vores klienter.

Således burde forholdet med skimmelskadede undertage og manglende ventilation have været beskrevet i tilstandsrapporten, så vores klienter havde haft mulighed for, at inddrage forholdet i handlen med sælger ved enten at have krævet udbedring eller nedslag i købsprisen, hvis handlen da skulle have været en realitet, hvis rette tilstand havde været oplyst. Den mulighed blev vores klienter frataget, fordi tilstandsrapporten ikke var retvisende.

Vi gør opmærksom på, at der er tale om et nyere hus bygget i 2007. Som køber af et nyere hus kan man med rette have andre og højere forventninger til byggeriet og dets holdbarhed end for huse, der har mange år bag sig og som er bygget ud fra ældre gængse byggemetoder. Det er umiddelbart også den praksis, der ses hos Ankenævnet for Forsikring.

Taksatoren fra DBF har ved besigtigelsen oplyst til vores klienter, at der mangler ventilation i tagrummet, idet isoleringen ligger op ad undertag og hindrer ventilation kan ske.

Forrige sælger har eftermonteret nogle udluftningsventiler i undertaget, men det er ikke i et tilstrækkeligt omfang til at løse problemstillingen med den manglende ventilation. Forrige sælger fik ligeledes afrenset skimmelvæksten, men den opstod igen, fordi ventilationsproblemet ikke blev løst tilstrækkeligt.

Det betyder også at forrige sælger ikke har fået udbedret skimmelproblematikken ved at eftermontere udluftningsventiler i undertaget, fordi når ventilationen fortsat ikke er tilstrækkelig samlet set i tagrummet og når den eksisterende kraftige skimmelvækst ikke afrenses, fortsætter problemet med skimmelvækst ud over det almindelige og forventelige i en nyere tagkonstruktion.

At DBF påstår, at der vil kunne ses skimmel på et undertag. Når vi ser på de fotos der er af undertaget, så står det klart, at der er tale om et angreb af massiv skimmelvækst, der klart går ud over, hvad vores klienter med rette kan forvente i et loftsrum i et kun 12 år gammelt hus.

Den ventilation der er i loftsrummet er mangelfuld/utilstrækkelig og bør udbedres, så der dels ikke forekommer et så massivt angreb af sundhedsskadelig skimmel, dels at der ikke opstår råd- og svampeskader, hvilket der er en nærliggende risiko for, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende udbedringsarbejder.

DBF skriver, at den massive skimmelvækst ikke har en konstruktiv betydning for bygningen. Det mener vi ikke er rigtigt. Den indeluft som tilsyneladende trænger op i tagrummet via loftslommen, rørgennemføringer, lampeudtag og lignende vil kunne bidrage til skimmeldannelse i tagrummet, når ventilationen ikke er tilstrækkelig.

Og modsat kan skimmelsvampesporer trænge ned i beboelsen og give indeklimaproblemer. Kan der trænge noget op, så kan der også trænge noget ned. Hertil kommer at tagrummet skal være vel ventileret, så der ikke opstår skader.

Der er således også – og ikke kun – en nærliggende risiko for råd-/svampeskader, hvis der ikke allerede forefindes sådanne skader, Tagkonstruktionen ikke er systematisk gennemgået med fjernelse af isolering etc. En nøjere gennemgang kunne muligvis afsløre råd/svamp nogen steder i konstruktionen.

Følgende fremgår af Bolius hjemmeside:

Desværre kan vanddamp, hvis der er tilstrækkelig meget af den, nedbryde især træet i en tagkonstruktion, og der kan opstå råd og svamp. Det er derfor meget vigtigt at få denne vanddamp ledt væk fra indersiden af taget. Det kan enten gøres med en effektiv ventilation eller med et diffusionsåbent undertag, som tillader den fugtige luft (vanddampen) at trænge igennem.

Det er et dårligt tegn, hvis der er for meget fugtig luft oppe under taget. Det kan skyldes, at der ikke er ventilation nok under taget, og/eller at den fugtige luft har for let adgang fra boligen. Sidstnævnte problem kan normalt løses ved både at isolere grundigt og etablere en effektiv dampspærre, som forhindrer fugtig luft i boligen i at trænge op i taget.

Det er dog under alle omstændigheder et faktum, at der er allerede gennem flere år været massiv skimmelsvampevækst i mange af husene, fordi der er en fejlkonstruktion af/i tagrummet i form af manglende ventilation, som giver skade. Ejerskifteforsikringens 'skadebegreb' er opfyldt.

Vi henviser til flere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, AK 89044, AK 92442 og AK 87005

...

Der er flere eksempler i ankenævnets praksis på, at man som forbruger/køber med rette kan have andre forventninger til et nyere hus – også selv om der ikke er konstateret fugtophobning i træværket, når der er en aktuel skade.

Et nyere hus skal bygges i overensstemmelse med det regler, der var gældende på tidspunktet for byggeriet og skal ikke give skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen med deraf følgende helbredsgener for beboerne i beboelsen, se fx AK 78698

...

Og kendelse 75760, hvor nævnet udtaler, at der er fejl ved bygningen og giver fejlen skimmelsvamp, så er skadebegrebet opfyldt.

Manglende ventilation er en fejl ved bygningen og det har medført massiv skimmelvækst på undersiden af undertaget:

...

Der er en byggefejl ved bygningen af vores klients hus, idet tagkonstruktionen mangler tilstrækkelig ventilation, isoleringen ligger for tæt op af undertaget, varm luft fra beboelsen trænger op i tagrummet og der er en massiv forekomst af skimmel på undertaget. DBF bagatelliserer dette og oplyser, at de mener undertaget er diffusionsåbent.

Vi ved ikke præcist, hvilken type undertag der er monteret. Hvad vi ved er, at ventilationen ikke virker, som den skal, fordi i så fald ville der ikke kunne opstå en så voldsom forekomst af sundhedsskadelig skimmel i loftsrummet. Det er langt over, hvad der ville kunne forekomme af eventuel årstidsbestemt skimmel.

Endelig henviser vi til [kendelse 88669](#) med en problemstilling om skimmel i tagrummet, men her blev forholdet dog oplyst for køber i tilstandsrapporten – modsat vores klients sag – de fik ingen oplysning herom:

...

Kendelsen er illustrativ for, at skimmel i sig selv kan være en dækningsberettiget skade.

Når så der herudover er tale om en manglende ventilation i tagrummet, der medfører, at der dannes skimmelvækst, blandt andet fordi varm luft fra boligen kan trænge op i loftsrummet via forskellige muligheder nævnt tidligere, så er der efter vores opfattelse tale om en dækningsberettigede skade, som ejerskifteforsikringen bør erstatte.

DBF nævner i mailen fra den 13. december 2019, at vores klienter har nogle kufferter i loftsrummet. Det er 5 små kufferter, der ikke fylder meget og som kun stod der i en ganske kort periode og blev nedtaget igen. 5 små kufferter kan ikke i sig selv give de massive problemer med skimmel fordi de står i loftsrummet få uger. Der er således på ingen måde tale om et større oplag, der i sig selv blokerer for ventilationen. Vi henviser igen til, at problemet med massiv skimmelvækst på grund af manglende ventilation forefindes i mindst 7 huse.

Vi beder om, at ankenævnet vurderer om her er tale om en skadesituation, der bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Kravet er en udbedring af den mangelfulde ventilation samt en afrensning af skimmel i tagrummet samt eventuelle andre skader, som konstateres i den forbindelse som fx råd eller svamp. Der bør afsluttes med en kvalitetssikring af det udførte arbejde i henhold til By og Byg vejledning 205 herom.

DBF henviser råd og svamp til Husforsikringen, men her er det vores opfattelse, at vores klienter ville kunne rette et sådant krav mod den forsikring, som de vælger – i dette tilfælde ejerskifteforsikringen, hvis der i forbindelse med udbedringen konstateres sådanne skader på grund af manglende ventilation og fugt.

Og er DBF i dækning for manglende ventilation og følger heraf, så er det umiddelbart indlysende at selskabet også samtidigt håndterer eventuelle andre følgeskader.

Om DBF bagefter rejser kravet over for husforsikringen er op til DBF. Det blandt vores klienter sig ikke i. En husforsikring dækker normalt ikke fejlkonstruktion, men råd og svampeskaden kan måske være dækket, men ikke årsagen, når der er tale om en fejlkonstruktion.

Der er tidligere klaget forgæves til DBF, som har fastholdt afgørelsen, hvorfor vores klienter nu har valgt at indbringe en klage til ankenævnet."

Selskabet har i brev af 8/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører skimmelsvamp på undertaget i et uudnyttet tagrum. Selskabet har afvist dækning, idet der ikke er konstateret forhøjet fugt, skader eller tegn på skader. Klager ønsker dækning til udbedring af manglende ventilation, skimmelsanering, kvalitetssikring og udgifter til rådgiverens bistand.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftales individuelle vilkår og handlens dokumenter fremlægges som **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 24. oktober 2019 anmelder klager, at der ved besigtigelsen af tagrum konstateres skimmelsvamp på undertaget. Kopi af skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Forholdet bliver besigtiget den 13. november 2019. Kopi af besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

Selskabet har afvist dækning ved mail af 3. december 2019, idet der ikke kunne måles forhøjet fugt eller ses tegn på fugtskader. Mailen ses fremlagt af klagers bilag 4.

Den 8. december 2019 sender klager rådgiver indsigelser til afgørelsen. Mailen fremgår af klagers bilag 5

I mail af 13. december 2019 fastholder selskabet afvisningen og henviser klagers rådgiver til at klage til selskabets klageafdeling, hvis de forsat var uenige i vurderingen. Mailen ses fremlagt af klagers bilag 6.

Herefter indbringes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 2006.

Tagkonstruktionen består af et sadeltag af hanebåndsspærfag med stor taghældning, hvor tagbelægningen er udført som vingetegl på undertag i banevare som Interproof (et diffusionsåbent undertag).

Ved besigtigelsen af det uudnyttede tagrum over hanebånd kunne konsulenten registrere mørke pletter, som udtryk for skimmelsvamp på undersiden af undertag.

Konsulenten kunne registrere ventiler for ventilation i kip af det uudnyttede tagrum. Det er konsulentens vurdering, at ventilerne er tilført på et tidspunkt efter opførelsen. Det er svært at sige præcist hvornår ventilerne er tilført, men ifølge sælgeroplysningsskemaet punkt 8.1 vedr. lofter og etageadskillelser fremgår det, at tidligere ejer før 2015 har fået lavet udluftning. Ifølge klagers rådgiver fik forrige sælger ligeledes afrenset skimmelvæksten. Selskabet er ikke bekendt med at en afrensning skulle kunne fjerne misfarvningerne.

Besigtigelsen blev foretaget i november 2019, hvor konsulenten med indstiksmåler kunne måles 16 % fugt i spærfag, hvilket for årstiden ikke er højt, da fugtindholdet i tagkonstruktioner er højest i vinter- og forårsmånederne.

Fugten vil i andre perioder tørre ud, men periodevis kondens vil aldrig helt kunne undgås selvom tagkonstruktionen er ventileret, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat.

Der er ikke konstateret skader som følge af fugt i tagrummet, og det er heller ikke selskabets opfattelse, at der efter 13 år er påvist forhold, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade.

Klagers rådgiver gør endvidere gældende, at der ikke bør forekomme massiv skimmelvækst i en tagkonstruktion fra 2007 og at der er risiko for at skimmelsvampen spreder sig til beboelses nedenunder.

En forudsætning for at skimmelsvamp i sig selv betragtes som en skade er, at skimlen er en følge af en dækningsberettiget skade eller at der på overtagelsestidspunktet var et massivt skimmelsangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er ikke foretaget undersøgelser som dokumenterer skimmelvækst i tagrummet. Det er dog helt sædvanligt at der pga. store temperaturforskelle mellem dag og nat, kan opstå kondens som kan medføre skimmel, hvorfor selskabet ikke bestrider at der kan være skimmel i tagrummet. Klagers rådgiver oplyser dog, at sælgers sælger har foretaget afrensning for skimmelvækst.

Skimlen på undertaget befinder sig i et uudnyttet tagrum, hvor risikoen for eksponering til beboelsesrummene ikke være stor. At der er skimmel på undertaget, kan ikke i sig selv tages til udtryk for at der er fugtproblemer i tagrummet, hvilket ovenfor nævnte fugtmålinger i spær ligeledes viser."

Klagernes repræsentant har i brev af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en usædvanlig stor forekomst af massiv skimmelvækst på undertaget i dette ret nye hus. Skimmelvæksten behøver ikke nødvendigvis skyldes utætheder i tagbelægningen, men kan også skyldes manglende ventilation og/eller en dårligt udført dampspærre.

...

Der er således ubestridt en stor forekomst af skimmelvækst på undertaget og umiddelbart også på træværket enkelte steder. Om skimmelvæksten skyldes utilstrækkelig ventilation eller en dårlig udført dampspærre eller begge dele, er for så vidt underordnet. Mine klienter bør have krav på en udbedring af skaden erstattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af rapporten fra DBF's egen taksator, at:

- Taksator kunne konstatere skimmelsvamp generelt på undersiden af undertagsbanerne,
- Taksator kunne konstatere, at ventilationen er øget siden opførelsen, men han kan tilsyneladende ikke på det fornødne sikre grundlag bekræfte, at ventilationen på nuværende tidspunkt er tilstrækkelig og effektiv. Taksator formulerer det således, at ventilationen 'synes' at være tilstrækkelig. Det er en formodning og ikke facts
- Taksator kan heller ikke på det fornødne sikre grundlag udelukke, at der i andre perioder vil kunne måles andre fugtværdier end ved besigtigelsen.

Det er således ikke på baggrund af taksators besigtigelse på nogen måde sandsynliggjort eller dokumenteret, at her er tale om et helt almindeligt og sædvanligt forhold ved bygningen.

...

Der er således ikke blot tale om, at det er en sædvanlig forekomst af lidt mørke pletter hist og pist, som DBF fremstiller det, men derimod om en generel sortsværtning af hele undertaget og umiddelbart – at dømme ud fra taksators egne fotos – også grålig misfarvning af i hvert fald noget af træværket. DBF's taksator beskriver også skimlen som generel på undertaget.

Vi opfordrer DBF til, at de anerkender at betale for, at mine klienter kan kontakte et specialistfirma og få udført en skimmelundersøgelse på DBF's regning med henblik på, at afklare omfanget af skimmelangrebet, herunder hvilke skimmelarter der er repræsenteret samt om årsagen til det ret voldsomme angreb af skimmelvækst i tagkonstruktionen skyldes manglende ventilation, dårlig udført dampspærre eller noget helt andet.

Alternativt, at DBF anerkender, at erstatte en afrensning af skimmelvæksten samt udbedrer årsagen her til, som umiddelbart primært må skyldes en fortsat utilstrækkelig ventilation og muligvis også en dårlig udført dampspærre, utæt loftslem etc.

Når der er en så voldsom forekomst af skimmelvækst er det indlysende, at det naturligvis enten allerede har en betydning eller at der er en nærliggende risiko for, at skimmelvæksten vil få betydning for indeklimaet i beboelsen nedenunder."

Selskabet har i brev af 31/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes at det generelt må accepteres, at der i et tagrum kan være skimmel som følge af periodisk kondens og temperaturforskelle mellem dag og nat. Af den grund er det selskabets opfattelse, at det ikke vil være meningsfuldt at foretage skimmelundersøgelser i et uudnyttet tagrum, hvor eksponeringen til beboelsen er lille.

Selskabet forholder sig til om der er en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Der er ikke aktuelle skader i tagrummet og fugtforholdene viser at der ikke er forhøjet fugt og dermed er det selskabets opfattelse, at der heller ikke er risiko for skade. Dette gælder uanset om man tager udgangspunkt i at bygningen er 12 eller 13 år gammel.

Med ovenstående in mente og historikken, om at der tidligere har været mangelfuld ventilation og at man derfor har udført ekstra ventilation (før 2015), er det selskabets opfattelse at årsagen til misfarvningerne skyldes tidligere mangelfuld ventilation. At der er misfarvninger på undertaget, hvor der tidligere har været problemer med ventilationen, kan ikke i sig selv tages til udtryk for at der på nuværende tidspunkt er fugtproblemer i tagrummet. Da der ikke er forhøjet fugt, som indikerer at der er et aktuelt problem, mener selskabet heller ikke det er meningsfuldt at foretage undersøgelser af årsagen til misfarvningerne.

Det bemærkes at hvis klager ønsker at forbedre ventilationsforholdene yderligere med flere ventiler, vil det ikke overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 3/2 2020 og beskeder af 12/2 og 17/2 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Når DBF afslutningsvis skriver, at etablering af tilstrækkelig supplerende ventilation ikke vil overstige selvriskobeløbet, så er det en fuldstændig udokumenteret påstand, fordi DBF har ikke bedt et håndværkerfirma give et tilbud på, hvilke tiltag der er nødvendige for en tilstrækkelig ventilation glemmer DBF, at medregne den afrensning af tagrummet, som også skal til.

...

Et tilsvarende nabohus i samme boligkompleks har fået monteret flere taghætter. Det er også den løsningsmodel, som mine klienter går ud fra må blive den korrekte for deres hus henset til, at den løsningsmodel umiddelbart virker for det andet tilsvarende hus i boligkomplekset.

Der er således desværre ikke tale om en udbedring, som kan klares for et beløb, der ligger under selvriskobeløbet.

...

Jeg har uploadet et tilbud, som mine klienter har indhentet på, at få udført den manglende tilstrækkelig og nødvendig ventilering af tagkonstruktionen. Det bekræfter også at den nuværende ventilation er meget utilstrækkelig.

...

Jeg har uploadet et tilbud på skimmelsanering.

Så har ankenævnet og DBF et overblik over prisen på en udbedring, dog uden den kvalitetskontrol, som anbefales af By og Bygs anvisning 205."

Hertil har selskabet i brev af 10/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver har fremsendt et tilbud på ventilation af loftrum på 21.721,25 kr. inkl. moms.

Tilbuddet indeholder mere end montering af ventiler i undertaget (bl.a. gavlventiler og tagudluftninger) og det virker ikke til at håndværkeren, som har udarbejdet tilbuddet har været på ejendommen. Tilbuddet indeholder bl.a. gavlventiler, men da der er tale om et sammenbygget hus, kan der ikke ventileres fra gavl til gavl. Klagers tagrum er ca. 6 meter lang, men ifølge tilbuddet skulle der være 14 spærfelter. Det er formentligt kun hvis man medregner naboens tagrum, at der er 14 spærfelter. Det bemærkes endvidere at der er isoleret helt op til taget indtil hanebåndet. De nederste ventiler kan derfor monteres indefra oppe over hanebåndet.

Hvis klager ønsker at få en pris på montering af flere undertagsventiler, kan selskabet indhente et tilbud fra en lokal tømrer."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 13/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"DBF er ikke kommet med tilbud eller andre faglige udtalelser, der dokumenterer at de tilbud, som mine klienter fremlægger skulle indeholde andet end, hvad der kræves for skadens rette udbedring.

Hvad angår de nævnte 14 spærfelter så er det typisk således, at der er spær i begge sider af en tagkonstruktion. De 7 spærfelter i hver side x 2 sider giver til sammen et resultat på 14 spærfelter.

Mine klienter har intet med naboens hus at gøre i den her forbindelse, så det er urimeligt, at DBF forsøger at køre sagen ind i det spor."

Selskabet har herefter i brev af 21/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen har taget en ny drejning, om hvorvidt ventilationsforholdene kan forbedres yderligere med flere ventiler for under 5.000 kr. Det er væsentligt at bemærke, at der ikke er konstateret skader i tagrummet eller målt forhøjet fugt. Der henvises til det tidligere fremsendte. Selskabet er således stadig af den opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade og dermed heller ikke behov for yderligere ventilation.

Hvis klager alligevel ønsker at forbedre ventilationen, er det forsat selskabets opfattelse, at det kan gøres for under 5.000 kr., men montering af yderligere 28 ventiler i et tagrum på 6 meter, hvor der i forvejen er monteret udluftningsventiler i hvert spærfelt mod kip, jf. tilbuddet, ligger langt ud over hvad der er nødvendigt i et tagrum, hvor der ikke er konstateret forhøjet fugt."

Klagerens repræsentant har herefter i brev af 23/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"DBF gentager igen, at der ikke er konstateret skade i tagrummet og at der ikke er nærliggende risiko for skade. Billeddokumentationen viser en ganske anden virkelighed.

Fordi ventilationsforholdene i en nyere tagkonstruktion udbedres således at ventilationen bliver, som den burde have været ved bygningens opførelse, har intet med en forbedring at gøre. Der er ingen ny drejning andet end forsøg på kreativitet fra DBF's side.

...

Utilstrækkelig ventilation skal bemærkes i en tilstandsrapport. Det blev det ikke, så der er fejl i tilstandsrapporten. Der vil kunne opstå nedbrydningsskader i træværket på sigt ud over den skimmelvækst, der åbenbart har været en realitet i tagrummet siden opførelsen på trods en tidligere sælgers forsøg på at udbedre. Der skal denne gang ske en korrekt tilstrækkelig udbedring, så problemet kommes til livs en gang for alle.

Det må stå klart for enhver, at den meget omfattende skimmelvækst i tagkonstruktionen i sig selv kan udgøre en skade, når det er så omfattende som tilfældet her.

Der er ikke tale om en smule årstidsbestemt skimmel, men derimod tale om en meget stor og massiv skimmelvækst i tagrummet, der tilgår beboelsen gennem i hvert fald loftslemmen og formentlig også gennem rørgennemføringer.

At undertaget er af det problematiske mærke Interproof kombineret med en helt utilstrækkelig ventilering, har næppe bedret situationen i tagrummet, uanset undertaget burde være diffusionsåbent. Det er velkendt at denne type undertag op til 2006/2007 var et stort problem i bygninger.

...

Jeg tænker, at den som er nærmest til at bære risikoen for en tilstandsrapport, der ikke beskriver skader eller nærliggende risiko for skader, må være den ejerskifteforsikring, som min klient købte i forbindelse med hushandlen. Det er ejerskifteforsikringens formål."

Klagernes repræsentant har i besked af 23/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet den skønserklæring, som netop er modtaget i dag.

Skønsmanden giver mine klienter medhold i, at der er manglende ventilation i tagkonstruktionen og at der er følgeskader af den grund. Herudover har skønsmanden konstateret, at loftslemmen kun er lidt isoleret. Således kan skimmelsvampesporer trænge ned og genere beboerne i soveværelset under loftsrummet og det er sket."

Selskabet har i brev af 20/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af skønserklæringen, at der kunne konstateres sorte misfarvninger på undertaget, men at træværk og spær fremstod i pæn stand, uden skjolder og med fugtmåling på 10-12 %, hvilket betragtes som tørt.

Skønsmanden vurderer med henvisning til misfarvningerne, at den bygningssagkyndige burde have anmærket, at der ses sorte skjolder/misfarvninger på undertaget og at ventilation af tagrum skønnes utilstrækkelig med karakteren UN.

Det er væsentligt at bemærke, at ikke altid er lighed mellem det som den bygningssagkyndige skal anmærke i forbindelse med huseftersynet, jf. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, jf. **bilag F** (herefter benævnt 'Håndbogen') og ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Der kan således være forhold som den bygningssagkyndige burde have anmærket, men som ikke udgør en skade.

Det fremgår Håndbogen, at karakteren UN '*beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Det kan dog også være en ubetydelig lille skade, eller slet ikke nogen skade*'.

Der er foretaget fugtmålinger både i november og i juni måned. I november kunne der måles 16 % fugt, jf. bilag D og i juni måned 10-12 % fugt, jf. skønserklæringen, hvilket for årstiderne ikke betragtes som forhøjet. Der er ikke tegn på fugtskader eller nedbrud på trækonstruktionerne og der er ikke foretaget undersøgelser af skimmelsvamp. Det er dog ikke usædvanligt at der kan være skimmel i et tagrum, selv hvor ventilationen er tilstrækkelig pga. periodevis kondens og store temperaturforskelle mellem dag og nat.

Hvad angår skimmelsvamp fastholder selskabet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang og intensitet at værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Der foreligger alene visuelle konstateringer på undertaget uden måling af eventuel påvirkning af beboelsesområderne.

Afslutningsvis skal selskabet blot henvise til en nyere kendelse nr. 94.155 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor der også tidligere havde været problemer med ventilationen i tagrummet, hvorfor ventilationen var blevet forbedret og loftsrummet var blevet afrenset. Der kunne efterfølgende ikke registreres skader eller tegn på skader på trækonstruktionerne selvom der forsat kunne konstateres misfarvninger."

Klagernes repræsentant har i brev af 4/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er et faktum, at skønsmanden har vurderet, at forholdet med manglende ventilation og følgeskaden blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, fordi det slet ikke blev beskrevet.

Forholdet skulle have været beskrevet med karakteren UN, men blev det ikke.

Det er også et faktum, at den omstændighed, at der mangler ventilation i tagrummet i sig selv er en skade.

Faktum er også, at der er en skade på undertaget, fordi det siden kort tid efter opførelsen har været udsat for skimmelangreb, der har udviklet sig til et massivt skimmelangreb og sådan har det tilsyneladende været siden, idet den forrige sælger har haft afrenset undertaget, hvorefter det massive skimmelangreb igen er opstået på undertaget.

Det at der gennem en årrække har været massivt skimmelangreb medfører at undertaget nedbrydes hurtigere end det ellers ville nedbrydes. Det er primært selve årsagen til, at der overhovedet kan gro skimmel på undertaget, altså den manglende bortventilering af fugt i tagrummet og den dermed kontinuerlige fugtpåvirkning, som nedbryder undertaget hurtigere.

Taksator har ikke målt opfugtning i træværk og træværk er ikke angrebet i større omfang, MEN OBH's skimmelafløsning, ..., har her til morgen bekræftet over for mig telefonisk, at:

1. Skimmel IKKE kan gro uden en relativ luftfugtighed på mindst 75%, så der er for høj luftfugtighed, uanset hvad DBF mener
2. Et massivt angreb som det OBH har set på fotos kan IKKE ske uden en relativ luftfugtighed på mindst 75%
3. [Fugttekniker] har bekræftet at skimmel kræver 75% luftfugtighed for at kunne vækste i udtalelse fra den 11. marts 2020
4. Luftfugtigheden er højest i vintermånederne.
5. Den omstændighed at træværket ikke nødvendigvis har vist sig opfugtet, er ikke ensbetydende med, at der ikke er en forekomst af for høj luftfugtighed, der burde bortventileres, men ikke bliver det
6. En utæt loftslem bidrager til en skimmelsituation

...

Der er således dokumentation for, at luftfugtigheden i tagrummet er alt for høj, fordi ellers kunne et massivt skimmelangreb på undertaget ikke forekomme samt at den til stadighed værende årelange påvirkning af undertaget nedbryder undertaget hurtigere end det ellers ville ske uden en sådan ekstraordinær fugtpåvirkning.

Luftfugtigheden er for høj på grund af den årelange manglende tilstrækkelige ventilation af tagkonstruktionen.

Således er der tale om en skade på selve undertaget, uanset vores klienter blot har bedt om en afrensning af undertaget og reelt burde have et krav på en udskiftning af undertaget. Også af den grund er det helt forkert, når DBF bliver ved at fastholde en afvisningen og at der ikke er en skade.

Vores klienter har haft et fugtteknisk firma involveret i afdækningen af skaden, en skønsmand har konstateret skaden, OBH Ingeniørservice bekræfter, at undertaget på sigt skades og på sigt er bestemt tilfældet her, hvor den manglende ventilation har været tilfældet siden opførelsen i 2007 og således gennem 13 år.

DBF henviser til en nyere kendelse:

94155

...

Her var der tale om, at klager havde boet med forholdet gennem 3 år uden at konstatere forholdet. Det er ikke tilfældet i vores klienters sag.

Her er også tale om, at tagkonstruktionen ikke havde taget skade, hvilket ikke er tilfældet, idet der her er tale om en endog meget massiv forekomst af skimmelvækst på undertaget, som nedbrydes hurtigere af den grund (læs forklaringen ovenover fra OBH's specialafdeling for skimmel).

Ud over manglende ventilation, så bidrager en utæt loftslem til, at der kan trænge varm luft op i tagrummet fra beboelsen og det bidrager til skimmelsituationen ud over, at der også kan trænge luft med skimmelsvampesporer ned i beboelsen under loftsrummet via den utætte loftslem.

Klager havde i kendelsen kun visuelt fået konstateret skimmelsvampen, hvor vores klienter har fået skimmelsvampevæksten konstateret af [fugttekniker] og skønsmanden fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ud over at foto er forelagt OBH's skimmelspecialist for en telefonisk udtalelse på baggrund af tidligere fremsendte fotos.

I kendelsen var der blot tale om misfarvninger i varierende grad, som var tydeligst nederst. I vores klienters skadesag er der tale om en konsekvent og generel fuldstændig spættet overflade på grund af massiv skimmelvækst på hele undertaget fra top til bund i begge sider.

I kendelsen var det et ældre hus, som i nyere tid blev renoveret, hvorimod vores klienters hus er nyopført i 2007 og således kun 13 år gammelt.

Så på flere måder er vores klienters sag helt anderledes end sagen i kendelse 94155.

Kendelse 88669 er mere illustrativ og i den kendelse var skimlen endda anmærket med K1 i tilstandsrapporten. Her var der tale om en massiv skimmelvækst, som i øvrigt også kunne påvirke

beboelsen, hvilket også er tilfældet hos vores klienter, idet en skønsmand har konstateret loftslemmen er utæt.

Det er jo ikke kun træ, som er en del af en tagkonstruktion, men også selve undertaget er en del. her har jeg forklaret om, hvordan et så massivt skimmelvækstangreb påvirker undertaget og følgeskaden af den manglende ventilation bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg må derfor fastholde på vores klienters vegne, at der er tale om en skade i tagkonstruktionen, idet undertaget er en del af tagkonstruktionen, ligeledes er den manglende ventilation en del af tagkonstruktionen og også den utætte loftslem er en del af tagrummet.

Betaling for bistand fra [repræsentant] inden ankenævnsklagen

Vores klienter beder om, at få betalt den bistand, som [repræsentant] har givet dem inden ankenævnsagens opstart.

Vi har været på ejendommen til et møde, hvor vi har fået forevist skaden i tagrummet og hvor vi har drøftet skadesagen igennem med vores klienter.

Gennemgang af sagsbilag og vurdering af efter første afslag fra DBF den 3. december 2019. Brev til DBF den 8. december 2019 efter blandt andet gennemgang af ankenævnspraksis.

Det er vores opfattelse, at hos [repræsentant] har fremsat korrekte synspunkter og korrekte krav i forbindelse med skadesagen, som DBF har afvist.

Det fremgår af Forsikringsaftalelovens (FAL) § 32, at:

§ 32 Bistand ved forhandlinger med selskabet m.v.

Det kan ikke gyldigt aftales, at den sikrede eller forsikringstageren ved forhandlinger med selskabet ikke må lade sig bistå af andre.

Således kan jeg lade mig bistå af andre over for selskabet og ikke kun i form af en advokat. Det fremgår ikke, at FAL § 32, at vores klienter ikke kan have krav på, at få refunderet udgifter til en for dem nødvendige bistand fra [repræsentant], der har den nødvendige viden om og erfaring med ejerskifteforsikring.

Den omstændighed, at man i FAL § 32, stk. 3 har fundet anledning til at nævne et særskilt punkt om advokatbistand mener vi ikke betyder, at vores klienter ikke kan kræve udgifter betalt for anden bistand, når blot bistanden har været relevant og har hjulpet dem i sagen, hvilket bistanden fra [repræsentant] har, uanset DBF afviste kravet og sagen måtte en tur igennem ankenævnet, hvor vi nu venter på en afgørelse.

Jeg henviser også til advokat Michael Wiisbyes bog 'Retshjælpsforsikringen', side 518, hvor det fremgår, at der må forventes flere sager vedrørende sådanne omkostninger for bistand også fra rådgivere uden advokatmæssig baggrund.

Hvis bistanden er nødvendig og kompetent bør den dækkes. Og vi mener, at vi både ved besigtigelsen og mødet med vores kunder om sagen og det efterfølgende brev til den klageansvarlige hos DBF har været korrekte og kompetente i vores dialog og krav over for DBF.

Ankenævnet for Forsikring

15.

94608

Vi henviser til følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring:

..."

Selskabet har i brev af 13/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Teknisk bistand:

Det står naturligvis klager frit for at benytte sig af professionel bistand og overlade korrespondancen med selskabet til rådgiveren. Der har imidlertid ikke været teknisk bistand, som har godtgjort, at der foreligger et dækningsberettigede forhold, hvorfor udgifterne ikke kan kræves dækket."

Klagernes repræsentant har i brev af 15/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der foreligger nu en prøve fra OBH Ingeniørservice, som netop er modtaget i går. Derfor er resultatet af undersøgelsen således ikke medtaget i klagenævnets vurdering. Prøven påviser endog massiv skimmelforekomst i isoleringen.

Derfor bør der ske yderligere udbedring ved at det øverste lag isolering aftages og nyt lag isolering lægges.

Det er ikke muligt, at rengøre isolering for skimmelsvampesporer ved at støvsuge isoleringen, fordi isoleringen i så fald vil fnulde og gå i stykker ved behandlingen.

Der foreligger et tilbud fra den 1. oktober 2020 for udskiftning af isoleringen og det vil koste yderligere 14.083,75 kroner. Det beder vi om, at ankenævnet medtager over for DBF.

Prøverne er taget på isoleringen tæt ved den utætte loftslem.

...

Der er således desværre masser af skimmelsvampesporer og -vækst i loftsrummet og der er klart tilført skimmelsvampesporer til den underliggende beboelse via den utætte loftslem til beboelsesrum nedenunder loftslemmen, hvilket også forklarer at vores klient [klageren] har følt sig syg siden kort tid efter indflytningen.

Vi beder derfor også om, at DBF enten tilpligtes at betale for en skimmelrengøring af underliggende rum på 1. sal eller at DBF tilpligtes til at betale for, at OBH Ingeniørservice foretager en undersøgelse af indeklimaet dette sted, så undersøgelsen kan dokumentere, hvad vi allerede kan udlede af den foreliggende laboratorieprøve taget i nærheden af den utætte lem omkring transport af skimmelsvampesporer.

Uanset rådgiverbistand ikke dækkes i forbindelse med klagesager, så er det et ubestrideligt faktum, at diverse dokumentation, påvisninger samt argumentationen over for klagenævnet i forhold til tilstandsrapporten er sket på initiativ fra [repræsentant] og for vores klients egen regning. Det havde ikke været nødvendigt, hvis DBF's taksator havde afklaret skaden og dens omfang korrekt ved besigtigelsen.

Ovennævnte har direkte medført, at DBF – hvis ellers ankenævnet vurderer, at ejerskifteforsikringen bør dække skaden og dens følger – har fået gennemført deres regressag ganske gratis på deres kunders regning. Dette har DBF opnået ved vanlig vedvarende afvisninger af at erstatte

skadens årsag og følger, uanset påvisninger fra eksterne fagmænd og alene ved at benytte deres egen interne taksator.

Det har således – desværre – kunne betale sig for DBF at være vedvarende afvisende og undlade at forholde sig byggeteknisk korrekt til tagkonstruktionens skader. DBF har været vedvarende afvisende gennem det seneste års tid.

Det er i sig selv en kritisabel skadesagsbehandling fra DBF's side.

...

Det ville også af den grund 'klæde' DBF at erstatte udgiften til vores bistand, når min klient har opnået en besparelse for DBF på 69.000 kroner ved at de selv rejste sagen hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, selv om de nævnte 2.800 kroner ikke drejer sig om nogen form for klagenævnsarbejde, da det er faktureret særskilt over for min klient inden den første klage og drejer sig om arbejdet med klage til DBF direkte.

Det havde i øvrigt ikke været nødvendigt med nogen klager nogen steder, hvis DBF havde anerkendt, at der manglede ventilation og der var følgeskader heraf i bygningen. DBF's taksator burde lige så vel som skønsmanden, fugtteknikeren, tømrermesteren og vi hos [repræsentant] kunne se den manglende ventilation og følgeskaderne heraf.

...

I det tilfælde, at den bygningssagkyndige vælger ikke at efterleve kendelsen giver min klient DBF hermed ret til, at indtræde på deres vegne i sagen imod den bygningssagkyndige mod at DBF erstatte en udbedringen til de nævnte 69.000 kroner."

Hertil har selskabet har i brev af 12/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, har skønsmanden vurderet, at den bygningssagkyndige burde have nævnt skjolder/misfarvninger med karakteren UN.

Karakteren UN er ikke en skadekarakter. UN er udtryk for forhold der bør undersøges nærmere. De undersøgelser som både skønsmanden og selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget med fugtmåler, viser ikke at der skulle være problemer med ventilationen i tagrummet og dermed skader eller risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Klager har nu fået lavet en aftryksprøve på isoleringen i tagrummet, hvor det ikke er usædvanligt at der kan være skimmelsvamp. Prøven viser massiv forekomst af Cladosporium. Cladosporium er ikke en fugtskadesvamp, men en svamp som forekommer i store mængder i udeluften henover sensommeren. Til illustration henvises der nedenfor til figur 61 fra SBI 204 s. 90. Det fremgår desuden også på side 2 i klagers bilag 10. Prøven beviser ikke, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang og intensitet, at værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene var nævneværdigt nedsat."

Klagernes repræsentant har i brev af 29/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"DBF taksator har den 19. november 2019 besigtiget og til mine klienter forklaret, at der mangler ventilation mellem isolering og undertag. I hans rapport til DBF skriver han det dog noget ander-

ledes, idet han skriver at der oprindeligt har manglet ventilation. Det er ikke en korrekt efterfølgende udlægning af situationen i tagrummet, idet det er dokumenteret at der fortsat manglede ventilation.

Både hans udtalelse til mine klienter ved selve besigtigelsen og den efterfølgende skønserklæring fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige dokumenterer, at ventilationen er problematisk. Det kan derfor undre, at taksatorrapporten er anderledes end taksators udsagn på besigtigelsesdagen og at taksators udsagn på besigtigelsesdagen er korrekt dokumenterer skønserklæringen.

Det undrer at der ændres på udtalelsen og til taksatorrapporten, men det er reelt uden betydning, hvor skønserklæringen dokumenterer forholdene, så det nævnes bare til helheden.

Skønserklæringen dokumenterer også, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af skaden i tagrummet og hvad årsagen til skaden er.

Der mangler ventilation og loftslemmen er utæt, hvilket har givet en massiv skimmelvækst i form af et rødspættefarvet undertag, hvorfra skimmelsvampesporer har kunnet drysse ned i isoleringen og oplagre sig der.

Prøven er taget ved den utætte loftslem viser en meget højt CFU-tal, cirka 5 gange over det acceptable og således en massiv forekomst af skimmel i tagrummet og at svampesporer kan transporteres via den utætte loftslem og ned i beboelsen. [Klageren] har siden overtagelsen oplevet gener, når hun opholdt sig i soveværelset, der ligger skråt neden for loftslemmen. Det er der så en forklaring på her.

Det fremgår endvidere at af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at derudover kan manglende bygningsdele i sig selv også kan være en skade. Ventilationsstudse er bygningsdele og kan kun benyttes, når de er monteret på deres plads i undertaget. Således er de manglende ventilationsstudse også at betegne som manglende bygningsdele, idet bygningsdele der bør sidde på deres plads i en tagkonstruktion, men rent faktisk ikke gør det, må betegnes som manglende bygningsdele.

Således er betingelserne for en dækningsberettiget skade opfyldt.

...

Hvad angår DBF's påstand om, at *Cladosporium* ikke er en fugtskadesvamp henviser jeg til en tilfældig søgning på internettet gav et resultat i en tilfældig undersøgelsesrapport fra OBH, hvor deres specialafdeling for skimmel beskriver *Cladosporium* således:

Cladosporium spp. er den mest almindeligt forekommende skimmelsvamp i udendørs luft, hvor niveauerne, er præget af store årstidsvariationer og toppe om sommeren, hvorfor den ofte findes i relativt store mængder i prøver udtaget i indeklimaet. Vækst af *Cladosporium* forekommer også i boliger, hvor den ofte ses i forbindelse med kuldebroer i vindueslysninger og i tagrum med varierende fugtighed. Slægten kræver mindre fugt end de fleste andre skimmelsvampearter. Særligt på grund af de store naturlige forekomster i både inde- og udeluft er *Cladosporium* den mest betydende skimmelsvamp i forhold til overfølsomheds- og allergi reaktioner.

Forekomsten af netop Cladosporium kan således netop give de sundhedsmæssige gener, som min ene klient [klageren] har oplevet i soveværelset skråt under loftslemmen.

...

I det konkrete tilfælde er der konstateret 2 sundhedsskadelige skimmelsvampearter i massiv vækst og ingen af dem behøver meget fugt for at trives.

Fakta er derfor således som vi ser det:

1. Skimmelsvampesporene havde ikke kunne stortrives, hvis ventilationen havde været i orden.
2. Skimmelsvampesporene havde ikke kunne sprede sig til beboelsen under loftslemmen, hvis ikke loftslemmen havde været utæt.

Mine klienter har selv bekostet blandt andet en undersøgelse i loftsrummet taget tæt ved den utætte loftslem og det dokumenterer, at den utætte loftslem giver god mulighed for transport af de sundhedsskadelige skimmelsvampesporer – opstået/forekommende i massivt omfang i loftsrummet på grund af den manglende ventilation – mellem loftsrum og underliggende beboelsesrum.

...

Mine klienter har løftet deres bevisbyrde gennem diverse undersøgelser af [fugttekniker], skimmellaboratorietest, skønsforretning, udtalelse fra tømrer etc. hvorimod Dansk Boligforsikring absolut intet andet har foretaget sig end at sende egen taksator ud for at nå et resultat, der støtter DBF's egen interesse i at undgå at betale erstatning.

Mine klienter har selv foranlediget et krav gennemført over for den beskikkede bygningssagkyndige, hvilket også kommer DBF til gode, da det har reduceret mine klienters krav imod DBF. Således resterer der – trods alt – umiddelbart kun følgende krav:

1. reparation af loftslemmen
2. udskiftning af det øverste lag isolering
3. betaling for skimmeltesten og arbejdet i den forbindelse
4. skimmelsanering i et rimeligt og nødvendigt omfang i beboelsen
5. min bistand til dialogen med DBF inden klagen og her henviser jeg til kendelse 95336, idet mine klienter har godtgjort, at udgifterne til bistanden i sagen forud for indbringelsen af sagen for nævnet har været rimelige og nødvendige. Der er trods alt tale om et beskedent honorarkrav, idet mine klienter selv har betalt for bistanden til klagesagen, der som bekendt ikke er dækket fra anden side."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder fotos af tagrummet. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af besigtigelsesnotat af 13/11 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Skimmelsvamp på undertag, jf. skadeanmeldelse.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Muret byggesæt med sadeltag af hanebåndsspærfag med stor taghældning, hvor tagbelægningen er udført som vingetegl på undertag i banevare som Interproof, et såkaldt diffusionsåbent undertag.

Ved besigtigelse af det uudnyttede tagrum over hanebånd kunne der registreres mørke pletter som udtryk for skimmelsvamp ret generelt på undersiden af undertagsbaner (billede 2-13).

Ved fugtighedsmåling af træfugten i spærfag kunne der måles et aktuelt fugtindhold på 16 %, hvilket for årstiden ikke er højt (billede 12-13).

Undertagsbanerne er i kip på et uvist tidspunkt efterfølgende opførelsestidspunktet tilført ventiler for øget ventilation af det uudnyttede tagrum (billede 3-5).

Konklusion

Det er min vurdering, at årsagen til den registrerede skimmelsvamp ret generelt på undersiden af undertagsbaner er forårsaget af, at ventilationen af det uudnyttede tagrum oprindeligt har været i underkanten.

Dette til trods for, at der oprindeligt er anvendt en såkaldt diffusionsåben undertagsdug, der som udgangspunkt ikke fordrer en ventilationsspalte mellem isolering og undertagsbaner langs skråvægge eller ventiler i undertagsdugen for ventilation af tagrummet.

Der kan derved og især i vinterhalvåret forekomme forhøjet fugt i tagrummet med deraf skimmelsvamp på undertagsbaner mv. Fugtiveauet i tagrummet vil være under indflydelse af dampspærrens tæthed. Fugten i tagrummet vil i andre perioder tørre ud igen.

De ved besigtigelsen målte fugtværdier i spærfag er udtryk for et øjebliksbillede. Det kan ikke udelukkes, at der i andre perioder vil kunne måles andre værdier. Men med afsæt i de ved besigtigelsen målte fugtværdier i spærfag synes ventilationen af tagrummet at være tilstrækkelig.

Skimmelsvamp på undersiden af undertagsbanerne kan desinficeres/afrenses, men må erfaringsmæssigt antages at komme igen i en vis udstrækning selv ved øget ventilation af tagrummet, idet det anvendte undertag er noget fugtfølsomt."

Af skønserklæring af 15/6 2020 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det bl.a.:

"Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Bygningen er et 1 ½ plans enderækkehus opført i 2006.

Tagkonstruktionen er hanebåndsspær, lægtet og dækket af tegl.

Der er udført undertag – skønnet Tyvek – diffusionsåben banevare.

Ved besigtigelse af tagrum kan der konstateres større sorte misfarvninger på undertaget, der er aktiv skimmelvækst jf. fugtrapport. Billede 1 – 3.

Træværk, spær m.m. fremstod i pæn stand uden væsentlige skjolder og tørt ved fugtmåling 10-12%, normal, endda lidt lavt for årstiden. Billede 4.

Øverst i undertaget ved kip ses monteret ventilationsstudse, skønnen monteret efter husets opførelse, i forbindelse med en tidligere skimmelssag, jf. tilstandsrapporten (sælgeroplysningerne). Billede 5.

I de første år, hvor der blev anvendt diffusionsåbne undertage, var man ikke klar over, at de kun 'virkede', når undertaget rørte/lå på isoleringen, og at f.eks. et tagrum stadig skulle ventileres, f.eks. ved kip og tagfod og evt. via gavlene, på traditionel vis.

...

Adgang til loftsrummet var via en præisoleret (kun lidt isoleret) loftslem, der var forsynet med PVC tætningsliste.

Ad 1. Konklusion:

Med henvisning til misfarvningerne skønnes ventilation af loftsrum utilstrækkelig, og bør forøges. Om årsagen til kondensskjolder m.m. på undertaget er pga. utæt loftslem, eller normal kondens pga. dagens store isoleringstykkelser, eller en kombination heraf kan ikke afgøres.

Antallet af ventilationsstudse bør forøges med 1 stk. ved isoleringen (hanebånd) i hvert spærfag og 1 stk. ved tagfod/skunk.

Undertaget og spær afrenses for skimmel ved støvsugning og afvaskning. Der er ikke påvist skimmelvækst på isoleringen og normalt sker det også fra glatte – blanke overflader, hvor der kan tilføres fugt. Hvis der ikke er påvist skimmelsvamp i isoleringen kan denne bibeholdes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Tilstandsrapporten er udarbejdet umiddelbart før forholdet er konstateret og anmeldt til ejerskifteforsikringen, hvorfor syns- og skønsmanden skønner, at det har været synligt ved BB's besigtigelse. De mørke skjolder burde henlede BB's opmærksomhed på ventilationsforholdene og heraf, at der kun var ventilation ved kip. Derudover burde de sorte skjolder være nævnt, og hvis BB var i tvivl om, at der var skimmel, så med karakteren UN.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Punkt 1.11, karakteren UN:

Der ses sorte skjolder/misfarvning på undertaget og ventilation af tagrum skønnes utilstrækkelig.

...

Note:

Utilstrækkelig ventilation kan give skimmel i tagrummet, hvorfor skjolder bør testes.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

KK har indhentet tilbud på ubedringen:

Skimmelsanering af undertag og spjæld inkl. moms	kr. 47.375,-
--	--------------

Forøgelsen af ventilation med studse m.m. inkl. moms	kr. 21.721,-
--	--------------

Rådgivning	kr. 2.800,-
------------	-------------

Tilbuddet på skimmelsaneringen skønnes i den høje ende, de øvrige punkter retvisende.

Ad 1. Forbedringer:

Der skønnes ikke forbedringer ved arbejdet."

Ankenævnet for Forsikring

21.

94608

Af kendelse af 18/9 2020 afsagt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det bl.a.:

"Begrundelse:

Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Skønsmanden konstaterede større, sorte misfarvninger på undertaget under besigtigelsen. Der blev ikke målt forhøjet fugt i tagrummets træværk. Skønsmanden har vurderet, at ventilationen af loftsrummet ikke er tilstrækkelig. Der kunne ikke konstateres skimmelvækst på isoleringen,

Nævnet bemærker, at der er tale om et diffusionsåbent undertag, og at der på en tidligere tidspunkt er etableret udluftsventiler i undertaget pga. utilstrækkelig ventilation, jf. sælgeroplysningerne. Der kunne ikke måles forhøjet fugt i træværket, herunder spær mv. under skønsforretningen

Henset til omfanget af mørkfarvninger på undertaget finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 69.000 kr. for skimmelsanering og etablering af ventilationsstudse."

Af analyseresultat af 13/10 2020 for skimmelsvamp fremgår det bl.a.:

"Prøvedato 08-10-2020

...

Der er indleveret følgende prøver til analyse: 1 aftryksplade til analyse for forekomst af skimmelsvampe.

Prøveresultater

Prøve nr.	Lokale / overflade	Identifikation	CFU
721	Loft, ved lem mod have, isolering	<i>Acremonium strictum</i> 50 <i>Penicillium</i> spp. 50 <i>Cladosporium</i> spp. 150	250

Resultaterne fra aftryks-analysen (total-tal) inddeles i følgende kategorier (SBI-anvisning nr. 204):

0 – <10 cfu

Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

10 – 50 cfu

Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

>50

Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

cfu (colony forming units) – levedygtige skimmelsvampe målt

Konklusion

Den indsendte prøve 1 viser massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe på det undersøgte område. Artssammensætningen og antallet af skimmelsvampe indikerer prøven er udtaget i eller nær et skimmelvækstområde.

...

Potentielt betydende arter

Acremonium strictum er en naturligt forekommende skimmelart, som findes i jord og på dødt plantemateriale, hvorfor den også kan forekomme i små mængder i almindeligt husstøv. Vækst af *Acremonium strictum* ses ofte på træ eller papir og optræder erfaringsmæssigt ofte i tagrum eller på tapet. *Acremonium strictum* er sjældent sygdomsfremkaldende i raske ikke-allergikere.

Cladosporium spp. er den mest almindeligt forekommende skimmelsvamp i udendørs luft, hvor niveauerne er præget af store årstidsvariationer og topper om sommeren, hvorfor den ofte findes i relativt store mængder i prøver udtaget i indeklimaet. Vækst af *Cladosporium* forekommer også i boliger, hvor den ofte forekommer i forbindelse med kuldebroer i vindueslysninger og i eksempelvis tagrum med varierende fugtighed. Slægten kræver således mindre fugt end de fleste andre skimmelsvampearter. Særligt på grund af de store naturlige forekomster i både inde- og udeluft er *Cladosporium* den mest betydende skimmelsvamp i forhold til overfølsomheds- og allergireaktioner.

Penicillium spp. er en skimmelsvampeslægt, som består af mange forskellige arter, hvoraf mange har praktisk anvendelse inden for medicinal- og fødevarerindustrien. *Penicillium* arter findes i et vist omfang i naturen, hvorfor det ikke er unormalt at finde mindre mængder i støvprøver udtaget i sunde, ikke-fugtskadede bygninger, men findes meget ofte i forbindelse med fugtskader. Da slægten typisk ikke kræver megen fugt for at trives, anvendes den derfor ofte som en fugtskadeindikator, når den optræder i større mængder i en støvprøve. *Penicillium* slægten producerer mange og små sporer, hvorfor disse spredes let i indeklimaet og ofte giver anledning til indeklimagener. Slægten kan ligeledes give anledning til overfølsomheds- og allergisymptomer hos udsatte personer. Nogle *Penicillium* arter kan, særligt i forbindelse med aktiv vækst, producere mycotoxiner og afgasse generende stoffer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2006-2007. Klagerne overtog ejendommen den 1/10 2019 og anmeldte den 23/10 2019 skimmelsvamp på hele undertaget. Det fremgik af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at en tidligere ejer før 2015 havde udbedret fugtskade og lavet udluftning af tagrummet. Tilstandsrapporten havde ingen bemærkninger til ventilation og undertaget, og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i afgørelse af 18/9 2020 fundet, at den bygningssagkyndige henset til omfanget af misfarvninger på undertaget burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige blev fundet erstatningsansvarlig, og erstatning for etablering af ventilationsstudse og skimmelafræsning af undertaget blev fastsat til 69.000 kr.

Klagerne ønsker, at forsikringen dækker denne udgift i det tilfælde, at den bygningssagsyndige vælger ikke at efterleve kendelsen, og at forsikringen tillige dækker udskiftning af det øverste lag isolering, tætning af loftslemmen, skimmelsanering i et rimeligt og nødvendigt omfang i beboelsen og udgifterne til skimmeltest på 1.562,50 kr. inklusive moms og til deres repræsentant for bistand forud for sagens indbringelse for nævnet på 2.800 kr. inklusive moms.

Klagerne har anført, at ventilationen i tagrummet er utilstrækkelig, og at loftslemmen er utæt, hvilket har medført høj luftfugtighed og et massivt angreb af sundhedsskadelige skimmel, hurtigere nedbrydning af undertaget og nærliggende risiko for råd- og svampeskader. Klagerne har endvidere anført, at skimmelsvampesporer fra undertaget har kunnet drysse ned i isoleringen og oplagre sig der, at skimmelsporer har kunnet transporteres ned i beboelsen ved den utætte loftslem, og at en aftryksprøve for skimmel på isoleringen ved loftslemmen har vist et CFU-tal fem gange over det acceptable. Klagerne har også anført, at skimmelangrebet går langt ud over, hvad de med rette kunne forvente henset til husets alder fra 2007, og at skønserklæringen udfærdiget for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har dokumenteret, at tilstandsrapporten har været klart forkert i sin beskrivelse af skaden i tagrummet.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader som følge af fugt i tagrummet, og at der efter 13 år ikke er påvist forhold, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen i november 2019 blev målt 16 % fugt i spærfag, hvilket ikke er højt for årstiden, og at periodevis kondens med deraf følgende skimmel aldrig helt vil kunne undgås, selvom tagkonstruktionen er ventileret, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat. Selskabet har videre anført, at skimlen på undertaget befinder sig i et uudnyttet tagrum, hvor risikoen for eksponering til beboelsesrummene ikke vil være stor, og at aftryksprøven på isoleringen i tagrummet har vist massiv forekomst af *Cladosporium*, som ikke er en fugtskadesvamp, men en svamp som forekommer i store mængder i udeluften henover sensommeren. Selskabet har også anført, at karakteren UN - som skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fandt, at forholdet burde have været anmærket med - ikke er en skadekarakter. Selskabet har henvist til, at karakteren UN er udtryk for forhold der bør undersøges nærmere, og at de undersøgelser, som både skønsmanden og selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget med fugtmåler, har vist, at der ikke skulle være problemer med ventilationen i tagrummet og dermed skader eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Af skønserklæringen udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Ved besigtigelsen af tagrum kan der konstateres større sorte misfarvninger på undertaget, der er aktiv skimmelvækst, jf. fugtrapport ... Træværk, spær m.m. fremstod i pæn stand uden væsentlige skjolder og tørt ved fugtmåling 10-12 % normal, endda lidt lavt for årstiden ... Øverst i undertaget ved kip ses monteret ventilationsstudse ... Med henvisning til misfarvningerne skønnes ventilation af loftsrum utilstrækkelig, og bør forøges. Om årsagen til kondensskjolder m.m. på undertaget er pga. utæt loftslem, eller normal kondens pga. dagens store isoleringstykker, eller en kombination heraf kan ikke afgøres. Antallet af ventilationsstudse bør forøges med 1. stk. ved isoleringen (hanebånd) i hvert spærfag og 1 stk. ved tagfod/skunk. Undertaget og spær afrenses for skimmel ved støvsugning og afvaskning. Der er

ikke påvist skimmelvækst på isoleringen og normalt sker det også fra glatte – blanke overflader, hvor der kan tilføres fugt. Hvis der ikke er påvist skimmel i isoleringen kan denne bibeholdes ... Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Punkt 1.11, karakteren UN: Der ses sorte skjolder/misfarvning på undertaget og ventilation af tagrummet skønnes utilstrækkelig. Note: Utilstrækkelig ventilation kan give skimmel i tagrummet, hvorfor skjolder bør testes".

En laboratorieanalyse af 13/10 2020 for aftryksprøve udtaget ved "Loft, ved lem mod have, isolering" har vist massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe på det undersøgte område i form af *Acremonium strictum* (50 cfu), *Penicillium* spp. (50 cfu) og *cladosporium* spp. (150 cfu).

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende utilstrækkelig ventilation i tagrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade, som klagerne ikke har været tilstrækkelig advaret om i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige i kendelse af 18/9 2020 på baggrund af skønserklæringen har fundet, at ventilationen er utilstrækkelig, og at den bygningssagkyndige henset til omfanget af mørkfarvningerne på undertaget burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Nævnet har videre lagt vægt på, at en tidligere ejer før 2015 har haft fugtproblemer og har fået lavet udluftning ved kip. Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at de udførte ventilationsåbninger ikke væsentligt har forbedret ventilationen i tagrummet.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække klagerens udgift på 69.000 kr. til etablering af ventilationsstudse og skimmelafræsning af undertaget i tilfælde af, at den bygningssagkyndige ikke vil efterleve kendelsen.

Ankenævnet for Forsikring

26.

94608

Nævnet finder, at det ikke kan afvises, at loftslemmen har bidraget til den forøgede luftfugtighed i tagrummet, og nævnet finder, at selskabet skal dække en tætning af loftslemmen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist andre følgeskader i tagrummet, eller at der på overtagestidspunktet er tale om et massivt skimmelangreb, der påvirker værdien eller brugbarheden af først og fremmest bygningens beboelsesdel nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelprøven udtaget på isoleringen har påvist skimmelarter, som er naturligt forekommende i udeluften.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udskiftning af isolering, skimmelsanering og klagernes udgift til skimmelanalysen.

Selskabet har afvist at dække klagernes udgift til deres repræsentants bistand med sagen forud for sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet bemærker, at klagernes repræsentant er forsikringsuddannet, men ikke er jurist eller advokat, hvorfor forholdet ikke kan henføres under forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har godtgjort, at udgiften til deres repræsentants førelse af sagen forud for indbringelsen af sagen for nævnet på grund af selskabets afvisning af dækning har været rimelig og nødvendig.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

27.

94608

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække klagerne udgift på 69.000 kr. inklusive moms til etablering af ventilationsstudse og skimmelafræsning af undertaget i tilfælde af, at den bygningssagkyndige ikke vil efterleve kendelsen. Selskabet skal dække en tætning af loftslemmen. Selskabet skal tillige dække klagerne udgift til repræsentant med 2.800 kr. inklusive moms, og beløbet skal forrentes i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings